



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	251016-20-0005.
평가금액	112,596,405 원
평가기관 / 평가자	대한감정평가법인 강원지사 / 장지영
서명해쉬 페이지수	총 37 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	대한감정평가법인 강원지사 / 장지영	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2025-10-30 12:12:00.0
대표	대한감정평가법인 강원지사 / 오세영	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2025-10-30 11:58:00.0
심사자	대한감정평가법인 강원지사 / 김상철	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2025-10-30 11:59:00.0

본 감정평가서는 [감정평가 및 감정평가에 관한 법률 시행령 제6조]에 따른 원본 감정평가서임을 확인합니다.

본 문서는 [전자서명법 제3조 2항]에 의거 우리 협회가 운영하는 감정평가서 전자서명 시스템으로 생성된 원본 감정평가서로, 문서의 무결성을 증명하며 법적효력을 갖습니다.

한국감정평가사협회장



본 문서는 한국감정평가사협회 웹사이트에서 확인 가능합니다.

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	강원특별자치도 평창군 진부면 상진부리 산230-9 외(2025-09475-A01)
의뢰인	한국자산관리공사 강원지역본부장
감정평가서 번호	대한 제251016-20-0005호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재 할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

(주)대한감정평가법인

강원지사

강원특별자치도 원주시 만대로 200-7, 3층
TEL : (033)731-2800 FAX : (033)731-2808

(토지)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사
장지영

장지영

(인)

(주)대한감정평가법인 강원지사장 오세영 (서명 또는 인)

감정평가액	일억일천이백오십구만육천사백오원정 (₩112,596,405.-)				
의뢰인	한국자산관리공사 강원지역본부장	감정평가목적	공매		
채무자	-	제출처	한국자산관리공사 강원지역본부		
소유자 (대상업체명)	김관호	기준가치	시장가치		
		감정평가조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일	
		2025.10.28	2025.10.28	2025.10.29	

감정평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m²) 또는 수량	종류	면적(m²) 또는 수량	단가(원/m²)	금액(원)
	토지	992	토지	11,669.9542	-	112,596,405
		4,958.9542 11,240x 11,240				
		3,306 9,917x 9,917				
		2,413 12,330x 12,330				
		이	하	여	백	
	합계				₩112,596,405.-	

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.

심사자 감정평가사

김상진

(인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 강원특별자치도 평창군 진부면 상진부리 소재 '상진부1리 마을회관' 북서측 원거리(외)에 위치하는 부동산(임야)에 대한 한국자산관리공사 강원지역본부에서 의뢰한 공매 목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

* 토지

대상 토지	소재지	지목	면적(㎡) (지분)	용도 지역	이용 상황	도로 조건	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
1	강원특별자치도 평창군 진부면 상진부리 산230-9	임야	992	계획관리	자연림	세로(불)	사다리 완경사	3,690
2	강원특별자치도 평창군 용평면 장평리 산301-4	임야	11,240 (4,958.9542)	농림지역	자연림	세로(가)	세장형 급경사	868
3	강원특별자치도 평창군 봉평면 진조리 산180-23	임야	9,917 (3,306)	농림지역	자연림	맹지	장방형 급경사	1,060
4	강원특별자치도 평창군 진부면 상진부리 산231	임야	12,330 (2,413)	농림지역	자연림	세로(불)	부정형 급경사	1,590

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 10월 28일입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건 평가대상 물건에 대하여 2025년 10월 28일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건 등

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 대상물건 토지 기호(2)(3)(4)는 공유지분으로서, 의뢰부분의 위치 및 경계확인이 곤란하므로 전체 토지를 기준으로 감정평가하되, 그 면적은 소유지분 비율에 의거 하였습니다.

나. 대상물건 토지는 공히 지상에 소재하는 경제적가치희박한 활잡목 등은 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함평가 하였으며, '분묘' 소재 여부에 대한 지표의 전체조사가 곤란하고, 계절적 요인으로 인하여 육안으로 파악하기 어려운 '분묘' 소재 가능성 있는바 경매진행시 현지조사 등을 통하여 '분묘' 소재 여부 등을 재확인 하시기 바랍니다.

다. 대상물건은 공히 인접필지와 지적경계가 불분명한바 필요에 따라 경계측량 요합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가의 근거 및 적용

1. 감정평가의 근거

가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

나. 감정평가에 관한 규칙

제7조 [개별물건기준 원칙 등]	① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다. ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다. ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다. ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.
제11조 [감정평가방식]	감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다. 1. 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식 2. 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법 3. 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식
제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]	① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다. ② 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다. ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

제14조

[토지의 감정평가]

- ① 감정평가법인 등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

2. 대상물건에 적용한 감정평가방법

가. 토지의 감정평가

토지는 시장자료가 풍부하여 시장성의 원리에 기초한 비교방식으로 감정평가하되, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 제12조에 의거 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하였으며, 또 다른 비교방식인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 주된 방법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하였습니다.

공시지가기준법이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 토지 감정평가에 참고한 가격자료

가. 대상물건 거래사례

최근 해당사항 없습니다.

나. 인근지역 거래사례

기호	소재지	용도 지역	지목	면적(㎡)		거래 시점	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)
				토지	건물			
a	상진부리 산***~*	계획관리 자연녹지	임야	3,967	-	2021. 05.13	24,000,000 (토지만)	약 6,000
	<토지단가 산출개요> · 토지추정단가 : 24,000,000원/3,967㎡ ≒ 6,000원/㎡							
b	장평리 산***	농림지역 생산관리	임야	44,033	-	2022. 08.04	270,000,000 (토지만)	약 6,100
	<토지단가 산출개요> · 토지추정단가 : 270,000,000원/44,033㎡ ≒ 6,100원/㎡							
c	진조리 산***~***	농림지역	임야	6,758	-	2023. 05.17	40,800,000 (토지만)	약 6,000
	<토지단가 산출개요> · 토지추정단가 : 40,800,000원/6,758㎡ ≒ 6,000원/㎡							
d	두일리 산**	농림지역	임야	40,860	-	2025. 03.19	185,400,000 (토지만)	약 4,500
	<토지단가 산출개요> · 토지추정단가 : 185,400,000원/40,860㎡ ≒ 4,500원/㎡							

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 대상물건 평가사례

최근 해당사항 없습니다.

라. 인근지역 평가사례

기 호	소재지	용도 지역	지 목	면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)
㉠	진부면 상진부리 산**~*	계획관리 농림지역	임야	3,305	경매	2025.05.14	12,000
㉡	용평면 장평리 산***	농림지역 계획관리	임야	1,405	시가	2025.03.05	8,700
㉢	봉평면 진조리 산**	농림지역 계획관리	임야	40,860	공매	2024.08.26	4,700
㉣	진부면 상진부리 산****~*	농림지역	임야	19,596	경매	2025.05.29	3,500

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

마. 인근지역 유사부동산의 가치수준

용도지역	이용상황	지가수준(원/㎡)	비고
농림지역	자연림	10,000원/㎡ ~ 15,000원/㎡ 수준임	-
계획관리지역	자연림	10,000원/㎡ ~ 15,000원/㎡ 수준임	-
농림지역	자연림	4,000원/㎡ ~ 5,000원/㎡ 수준임	-
농림지역	자연림	5,000원/㎡ ~ 7,000원/㎡ 수준임	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 비교표준지 선정

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 가장 비슷한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	대상 토지
A	진부면 상진부리 산59-11	1,652	임야	자연림	계획관리	맹지	부정형 완경사	2,940	1
B	용평면 장평리 산14	42,744	임야	자연림	농림지역	맹지	부정형 급경사	661	2
C	봉평면 진조리 산180-25	3,636	임야	자연림	농림지역	맹지	부정형 급경사	1,060	3
D	진부면 상진부리 산165	23,008	임야	자연림	농림지역	맹지	부정형 급경사	1,560	4

[공시기준일 : 2025.01.01]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하였습니다.

대상 토지	비교 표준지	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률	지가변동률 산정
1	A	강원특별자치도 평창군 (계획관리지역) (2025.01.01~2025.10.28)	0.907% (1.00907)	$(1+0.00832) \times (1+0.00080 \times 28/30) \approx 1.00907$
2	B	강원특별자치도 평창군 (농림지역) (2025.01.01~2025.10.28)	0.327% (1.00327)	$(1+0.00321) \times (1+0.00006 \times 28/30) \approx 1.00327$
3	C			
4	D			

다. 지역요인 비교

비교표준지는 대상토지의 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일합니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 개별요인 비교

비교표준지와 대상토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목(세항목)으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

- 임야지대

조건	항 목	세 항 목
접근 조건	교통의 편부	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점에서 시장까지의 거리
자연 조건	일조 등, 지세, 방위 등, 토양, 토질	일조, 통풍 등, 표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡, 토양, 토질의 양부
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제, 기타규제
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

대상 토지	비 교 표준지	접근조건	자연조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치
1	A	1.10	1.00	1.00	1.00	1.100
		-본건은 비교표준지 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세함.				
2	B	2.00	2.30	1.00	1.00	4.600
		-본건은 비교표준지 대비 접근조건(교통의 편부 등) 및 자연조건(지세 등)에서 우세함.				
3	C	0.95	0.95	1.00	1.00	0.903
		-본건은 비교표준지 대비 접근조건(교통의 편부 등) 및 자연조건(지세 등)에서 열세함.				
4	D	1.00	1.10	1.00	1.00	1.100
		-본건은 비교표준지 대비 자연조건(지세 등)에서 우세함.				

[비교치 : 대상토지/비교표준지]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 및 대법원 판례[2003다38207판결(2004.05.14 선고), 2002두5054판결(2003.07.25.선고)] 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인으로 보정하였습니다.

2) 그 밖의 요인 보정 산식

사례 기준 표준지 단가(사례 토지단가×사정보정×시점수정×지역요인 비교×개별요인 비교)	즉 그 밖의 요인 보정치
시점수정된 표준지 단가(표준지공시지가×시점수정)	

3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 비교사례의 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 및 평가사례 중 아래의 비교사례를 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

비교 사례	사례 구분	소재지	용도 지역	지목	면적 (㎡)	기준시점	토지단가 (원/㎡)	적용
㉠	경매	진부면 상진부리 산***	계획관리 농림지역	임야	3,305	2025.05.14	12,000	표준지 A
㉡	시가	용평면 장평리 산***	농림지역 계획관리	임야	1,405	2025.03.05	8,700	표준지 B
㉢	공매	봉평면 진조리 산**	농림지역 계획관리	임야	40,860	2024.08.26	4,700	표준지 C
㉣	경매	진부면 상진부리 산****	농림지역	임야	19,596	2025.05.29	3,500	표준지 D

나) 격차율 산정

구분		사례단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차 율	비고
		공시지가(원/㎡)							
산정 단가	평가사례 ㉠	12,000	-	1.00499	1.00	1.133	13,664	4.605	-
	표준지 A	2,940	-	1.00907	-	-	2,967		
산출 내역	사정보정	- 해당사항없음.							
	시점수정	- 강원특별자치도 평창군 (계획관리지역)				(2025.05.14~2025.10.28)			
	지역요인	- 비교사례는 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.							
	개별요인	접근조건	자연조건		행정적조건		기타조건	개별요인 비교치	
		1.00	1.03		1.10		1.00	1.133	
		-비교표준지는 사례 대비 자연조건(지세 등) 및 행정적조건(용도지역)에서 우세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구분		사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차 율	비고
		공시지가(원/㎡)							
산정 단가	평가사례 ㉞	8,700	-	1.00261	1.00	0.327	2,852	4.301	-
	표준지 B	661	-	1.00327	-	-	663		
산출 내역	사정보정	- 해당사항없음.							
	시점수정	- 강원특별자치도 평창군 (농림지역)				(2025.03.05~2025.10.28)			
	지역요인	- 비교사례는 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.							
	개별요인	접근조건	자연조건		행정적조건		기타조건	개별요인 비교치	
		0.70	0.55		0.85		1.00	0.327	
		-비교표준지는 사례 대비 접근조건(교통의 편부 등) 및 자연조건(지세 등) 및 행정적조건(용도지역)에서 열세함.							

구분		사례단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차 율	비고
		공시지가(원/㎡)							
산정 단가	평가사례 ㉟	4,700	-	1.00499	1.00	1.568	7,406	6.967	-
	표준지 C	1,060	-	1.00327	-	-	1,063		
산출 내역	사정보정	- 해당사항없음.							
	시점수정	- 강원특별자치도 평창군 (농림지역)				(2024.08.26~2025.10.28)			
	지역요인	- 비교사례는 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.							
	개별요인	접근조건	자연조건		행정적조건		기타조건	개별요인 비교치	
		1.10	1.50		0.95		1.00	1.568	
		-비교표준지는 사례 대비 접근조건(교통의 편부 등) 및 자연조건(지세 등) 우세, 행정적조건(용 도지역) 열세로서, 전반적인 개별요인은 우세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구분		사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차 율	비고
		공시지가(원/㎡)							
산정 단가	평가사례 ㉔	3,500	-	1.00127	1.00	1.210	4,240	2.709	-
	표준지 D	1,560	-	1.00327	-	-	1,565		
산출 내역	사정보정	- 해당사항없음.							
	시점수정	- 강원특별자치도 평창군 (농림지역)				(2025.05.29~2025.10.28)			
	지역요인	- 비교사례는 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.							
	개별요인	접근조건	자연조건		행정적조건		기타조건	개별요인 비교치	
		1.10	1.10		1.00		1.00	1.210	
		-비교표준지는 사례 대비 접근조건(교통의 편부 등) 및 자연조건(지세 등)에서 우세함.							

다) 그 밖의 요인 보정치의 결정

위에서 산정한 격차율 및 인근지역의 거래사례, 평가사례 및 유사부동산의 가치수준, 대상부동산의 감정 평가 목적 등을 종합 고려하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

비교 표준지	비교사례	그 밖의 요인 보정치
A	㉑	4.60
B	㉒	4.30
C	㉓	6.96
D	㉔	2.70

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 공시지가기준법에 의한 토지단가

대상 토지	비교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	A	2,940	1.00907	1.00	1.100	4.60	15,011	15,000
2	B	661	1.00327	1.00	4.600	4.30	13,117	13,000
3	C	1,060	1.00327	1.00	0.903	6.96	6,684	6,700
4	D	1,560	1.00327	1.00	1.100	2.70	4,648	4,600

사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

대상토지	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액	비고
1	15,000	992	14,880,000	-
2	13,000	4,958.9542	64,466,405	김관호지분
3	6,700	3,306	22,150,200	김관호지분
4	4,600	2,413	11,099,800	김관호지분
합 계		11,669.9542	112,596,405	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 비교사례 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 중 아래와 같이 비교사례를 선정하였습니다.

비교 사례	소재지	용도 지역	지목	면적 (㎡)	거래시점	토지단가 (원/㎡)	대상 토지
a	진부면 상진부리 산****~*	계획관리 자연녹지	임야	3,967	2021.05.13	6,000	1
b	용평면 장평리 산***	농림지역 생산관리	임야	44,033	2022.08.04	6,100	2
c	봉평면 진조리 산****~**	농림지역	임야	6,758	2023.05.17	6,000	3
d	진부면 두일리 산**	농림지역	임야	40,860	2025.03.19	4,500	4

나. 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 거래시점으로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하였습니다.

대상 토지	비교 사례	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률	지가변동률 산정
1	a	강원특별자치도 평창군 (계획관리지역) (2021.05.13~2025.10.28)	5.686% (1.05686)	$(1+0.00219 \times 19/31) \times (1+0.00234) \times (1+0.00242) \times (1+0.00274) \times (1+0.00223) \times (1+0.00207) \times (1+0.00187) \times (1+0.00204) \times (1+0.01450) \times (1+0.00313) \times (1+0.01178) \times (1+0.00832) \times (1+0.00080 \times 28/30) \approx 1.05686$
2	b	강원특별자치도 평창군 (농림지역) (2022.08.04~2025.10.28)	1.147% (1.01147)	$(1+0.00060 \times 28/31) \times (1+0.00084) \times (1+0.00127) \times (1+0.00113) \times (1+0.00071) \times (1+0.00121) \times (1+0.00245) \times (1+0.00321) \times (1+0.00006 \times 28/30) \approx 1.01147$
3	c	강원특별자치도 평창군 (농림지역) (2023.05.17~2025.10.28)	0.733% (1.00733)	$(1+0.00006 \times 15/31) \times (1+0.00019) \times (1+0.00008) \times (1+0.00006) \times (1+0.00040) \times (1+0.00021) \times (1+0.00043) \times (1+0.00020) \times (1+0.00245) \times (1+0.00321) \times (1+0.00006 \times 28/30) \approx 1.00733$
4	d	강원특별자치도 평창군 (농림지역) (2025.03.19~2025.10.28)	0.230% (1.00230)	$(1+0.00068 \times 13/31) \times (1+0.00027) \times (1+0.00053) \times (1+0.00033) \times (1+0.00007) \times (1+0.00070) \times (1+0.00006) \times (1+0.00006 \times 28/30) \approx 1.00230$

라. 지역요인 비교

인근지역 내에 소재하여 동일한 가치형성요인을 지니므로 지역요인은 동일합니다. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

비교사례와 대상토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목(세항목)으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

- 임야지대

조건	항 목	세 항 목
접근 조건	교통의 편부	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점에서 시장까지의 거리
자연 조건	일조 등, 지세, 방위 등, 토양, 토질	일조, 통풍 등, 표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡, 토양, 토질의 양부
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제, 기타규제
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

대상 토지	비교 사례	접근조건	자연조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치
1	a	1.50	1.60	1.00	1.00	2.400
		-본건은 사례 대비 접근조건(교통의 편부 등) 및 자연조건(지세 등)에서 우세함.				
2	b	1.30	1.65	0.96	1.00	2.059
		-본건은 사례 대비 접근조건(교통의 편부 등) 및 자연조건(지세 등) 우세, 행정적조건(용도지역) 열세로서, 전반적인 개별요인은 우세함.				
3	c	1.05	1.05	1.00	1.00	1.103
		-본건은 사례 대비 접근조건(교통의 편부 등) 및 자연조건(지세 등)에서 우세함.				
4	d	1.05	1.00	1.00	1.00	1.050
		-본건은 사례 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세함.				

[비교치 : 대상토지/비교사례]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 거래사례비교법에 의한 토지단가

대상 토지	비교 사례	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	a	6,000	1.00	1.05686	1.00	2.400	15,219	15,000
2	b	6,100	1.00	1.01147	1.00	2.059	12,704	13,000
3	c	6,000	1.00	1.00733	1.00	1.103	6,667	6,700
4	d	4,500	1.00	1.00230	1.00	1.050	4,736	4,700

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액

대상토지	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액	비고
1	15,000	992	14,880,000	-
2	13,000	4,958.9542	64,466,405	김관호지분
3	6,700	3,306	22,150,200	김관호지분
4	4,700	2,413	11,341,100	김관호지분
합 계		11,669.9542	112,837,705	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액 결정 의견

1. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정 의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 주된 방법인 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교할 때 합리성이 대체로 인정되며, 인근 유사부동산의 가격수준 및 장래 동향 등을 종합적으로 참작하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

대상토지	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액(원)
1	14,880,000	14,880,000	14,880,000
2	64,466,405	64,466,405	64,466,405
3	22,150,200	22,150,200	22,150,200
4	11,099,800	11,341,100	11,099,800
합 계	112,596,405	112,837,705	112,596,405

2. 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)	비고
토 지	112,596,350	상세내역은 후첨 “감정평가명세표” 참조
총 액	112,596,405	

토지 감정평가명세표

<기준시점 : 2025-10-28>

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	강원 특별자치도 평창군 진부면 상진부리	산230-9	임야	계획관리지역	992	992	15,000	14,880,000	
2	강원 특별자치도 평창군 용평면 장평리	산301-4	임야	농림지역	4,958.9542 1,240x----- 11,240	4,958.9542	13,000	64,466,405	김관호지분
3	강원 특별자치도 평창군 봉평면 진조리	산180-23	임야	농림지역	3,306 9,917x----- 9,917	3,306	6,700	22,150,200	김관호지분
4	강원 특별자치도 평창군 진부면 상진부리	산231	임야	농림지역	2,413 12,330x----- 12,330	2,413	4,600	11,099,800	김관호지분
합 계								₩112,596,405.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경
2. 교통상황
3. 형태 및 이용상황

4. 인접 도로상태
5. 토지이용계획사항 등
6. 제시목록 외의 물건

7. 공부와의 차이
8. 기타 참고사항

1. 위치 및 주위환경

기호(1)(4)

본건은 강원특별자치도 평창군 진부면 상진부리 소재 '상진부1리 마을회관' 북서측 원거리에 위치하며, 주위는 농경지 및 임야 등이 소재하는 산간농경지대입니다.

기호(2)

본건은 강원특별자치도 평창군 용평면 장평리 소재 '메밀꽃유치원' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택 및 농경지, 임야 등이 소재하는 국도변 농촌지역내의 마을주변 산림지대입니다.

기호(3)

본건은 강원특별자치도 평창군 봉평면 진조리 소재 '진조리마을회관' 남서측 원거리에 위치하며, 주위는 임야가 주로 소재하는 순수산림지대입니다.

2. 교통상황

기호(1)(4)

본건까지 소형차량 접근 가능하나, 버스정류장과의 거리 및 운행빈도 등으로 볼 때 대중교통 이용여건은 다소 불편시됩니다.

기호(2)

본건까지 소형차량 접근 가능하며, 버스정류장과의 거리 및 운행빈도 등으로 볼 때 대중교통 이용여건은 보통시됩니다.

기호(3)

본건까지 차량접근 곤란하며, 버스정류장과의 거리 및 운행빈도 등으로 볼 때 대중교통 이용여건은 불편시됩니다.

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경
2. 교통상황
3. 형태 및 이용상황

4. 인접 도로상태
5. 토지이용계획사항 등
6. 제시목록 외의 물건

7. 공부와의 차이
8. 기타 참고사항

3. 형태 및 이용상황

- 기호(1) : 남서향 완경사의 사다리형 토지로서, '자연림'입니다.
- 기호(2) : 북동향 급경사의 세장형 토지로서, '자연림'입니다.
- 기호(3) : 북서향 급경사의 장방형 토지로서, '자연림'입니다.
- 기호(4) : 각방향 급경사의 부정형 토지로서, '자연림'입니다.

4. 인접 도로상태

- 기호(1) : 남서측으로 폭 약 3미터 내외의 포장도로가 소재합니다.
- 기호(2) : 북동측으로 폭 약 3미터 내외의 포장도로가 소재합니다.
- 기호(3) : 맹지입니다.
- 기호(4) : 남동측으로 폭 약 3미터 내외의 포장도로가 소재합니다.

5. 토지이용계획사항 등

- 기호(1) : 계획관리지역, 준보전산지<산지관리법>.
- 기호(2) : 농림지역, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>.
- 기호(3)(4) : 농림지역, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>.

6. 제시목록 외의 물건

- 해당사항 없습니다.

토지 감정평가요항표

- 1. 위치 및 주위환경
- 2. 교통상황
- 3. 형태 및 이용상황

- 4. 인접 도로상태
- 5. 토지이용계획사항 등
- 6. 제시목록 외의 물건

- 7. 공부와의 차이
- 8. 기타 참고사항

7. 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

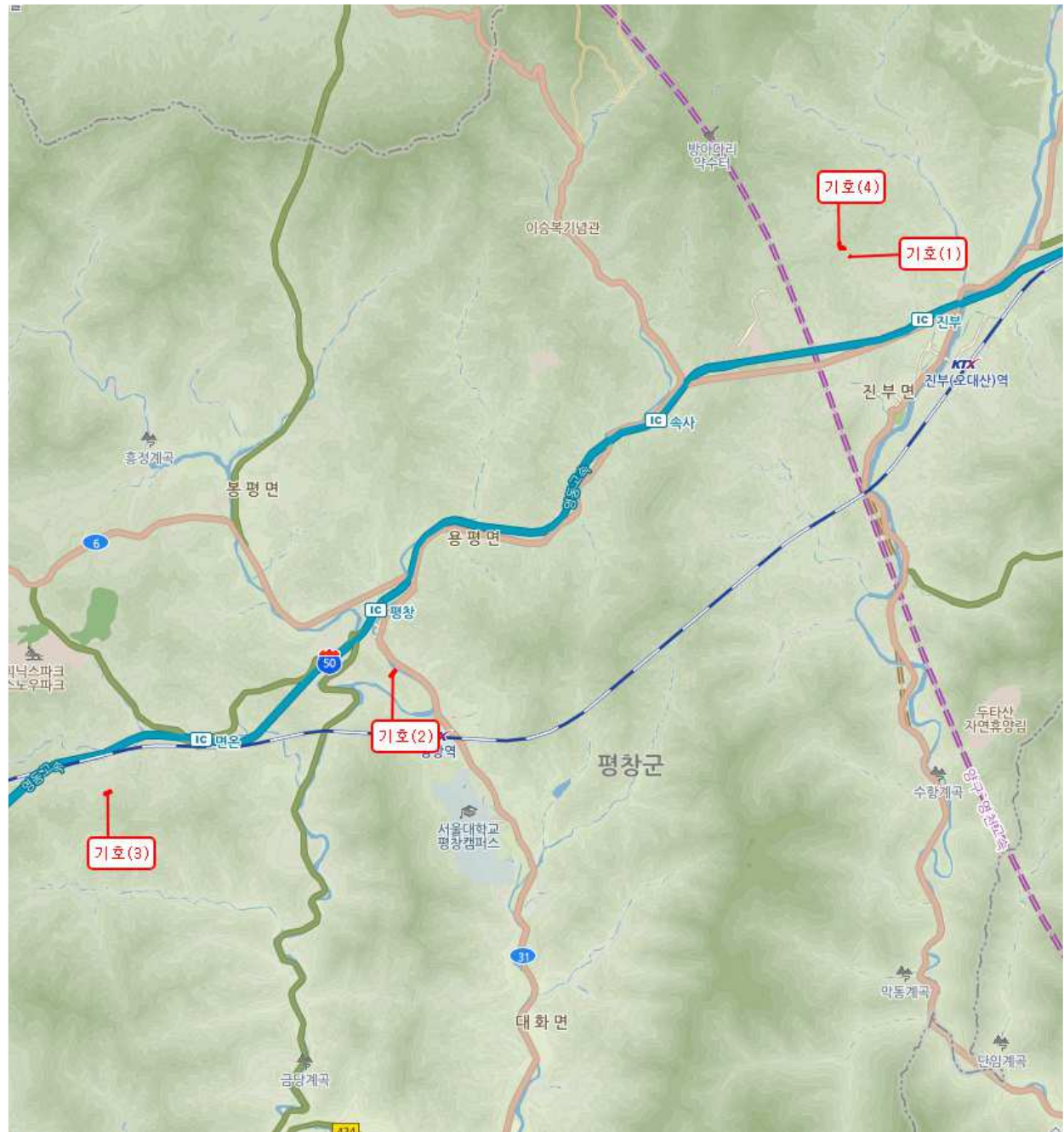
8. 기타 참고사항

상기 '1. 감정평가의 개요, 5. 기타검토 및 참고사항'참조.

광역 위치도

소재지

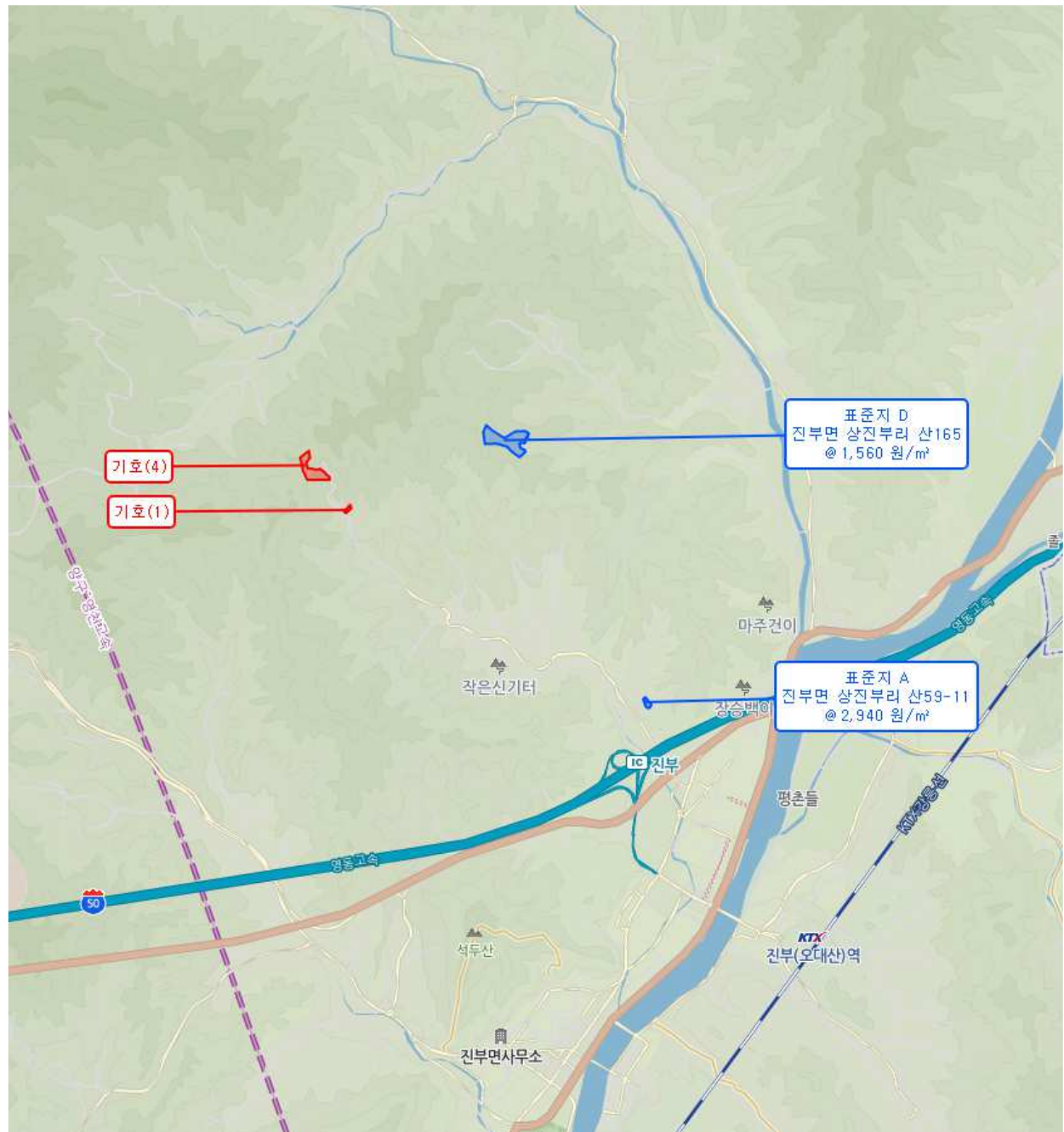
강원특별자치도 평창군 진부면 상진부리 산230-9번지 외



상세 위치도

소재지

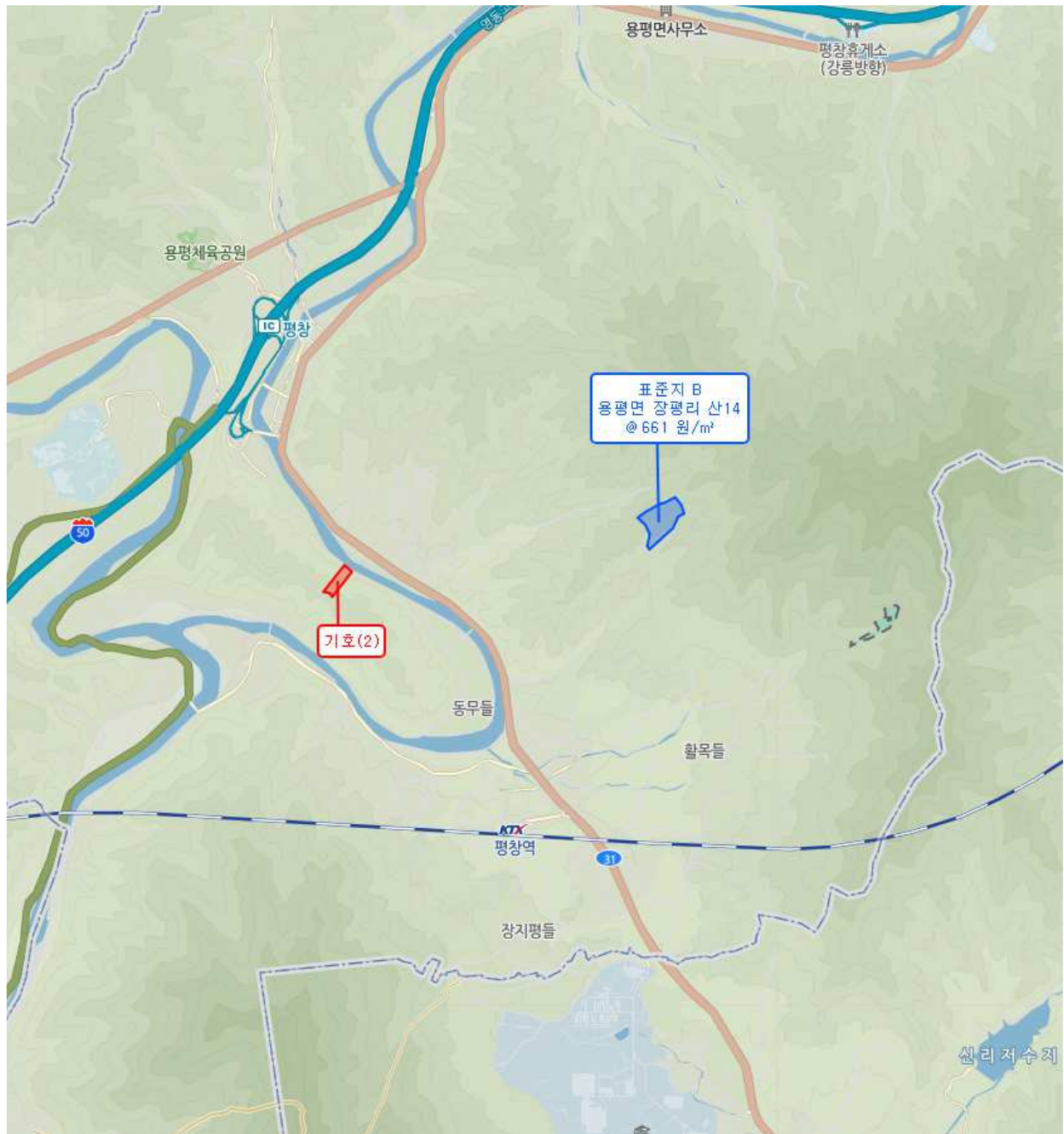
강원특별자치도 평창군 진부면 상진부리 산230-9번지 외



상세 위치도

소재지

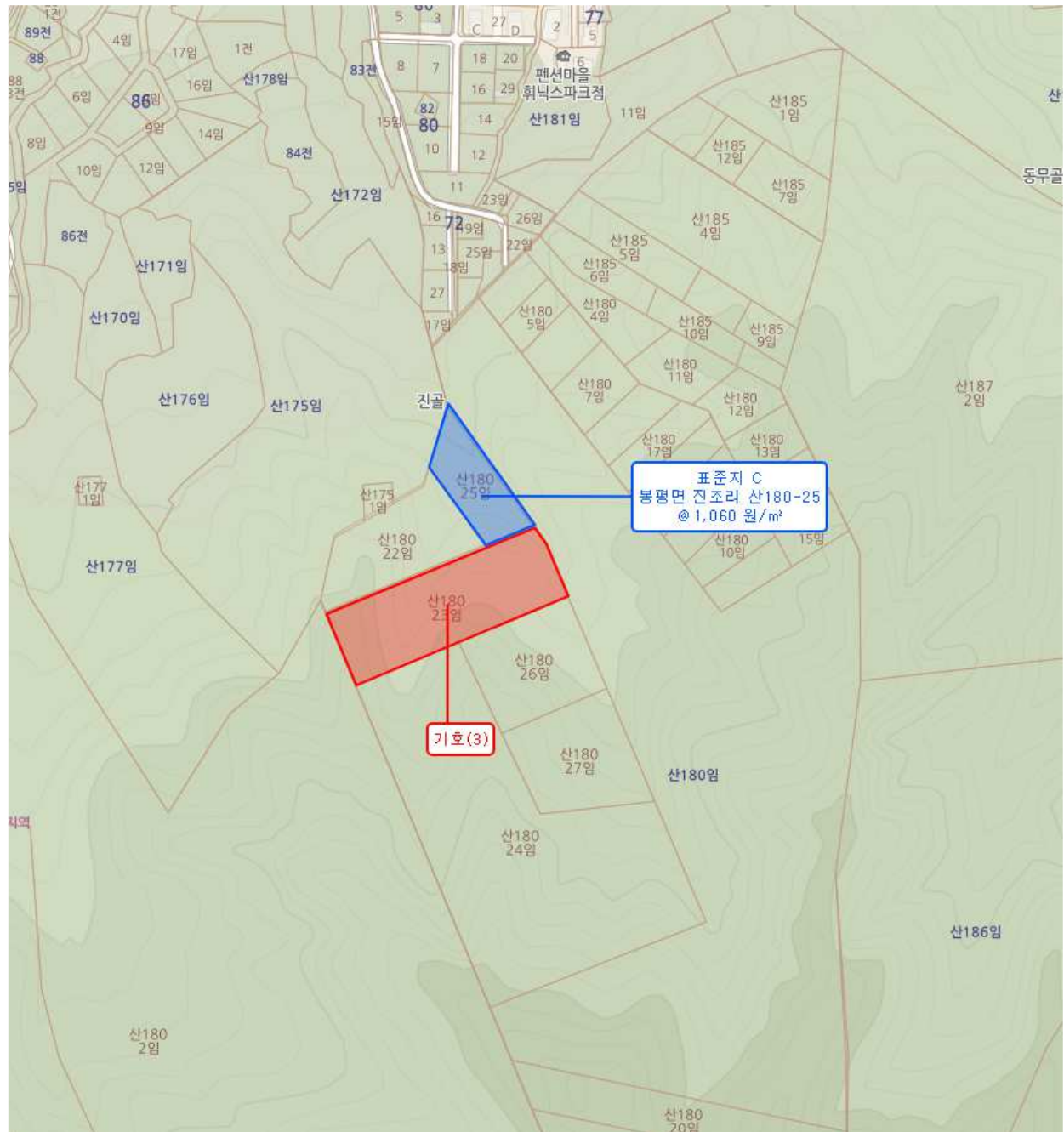
강원특별자치도 평창군 용평면 장평리 산301-4번지



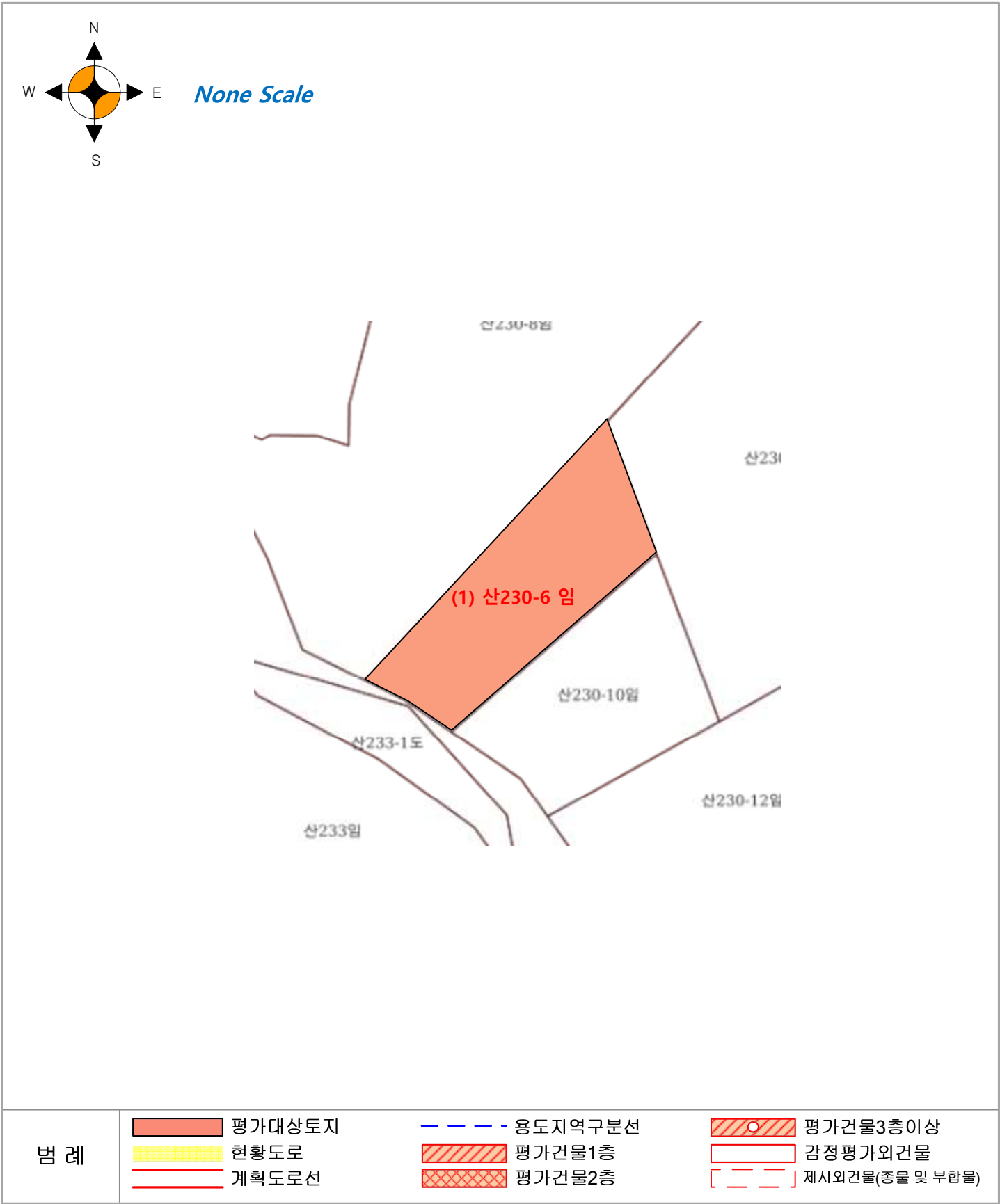
상세 위치도

소재지

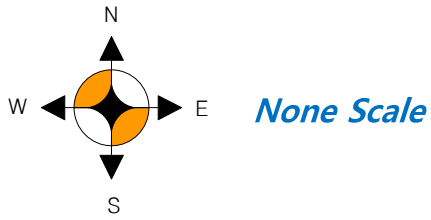
강원특별자치도 평창군 봉평면 진조리 산180-23번지



지 적 개 황 도 1



지 적 개 황 도 2



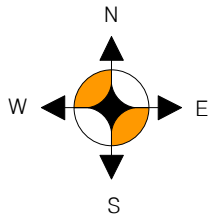
범 례

평가대상토지
현황도로
계획도로선

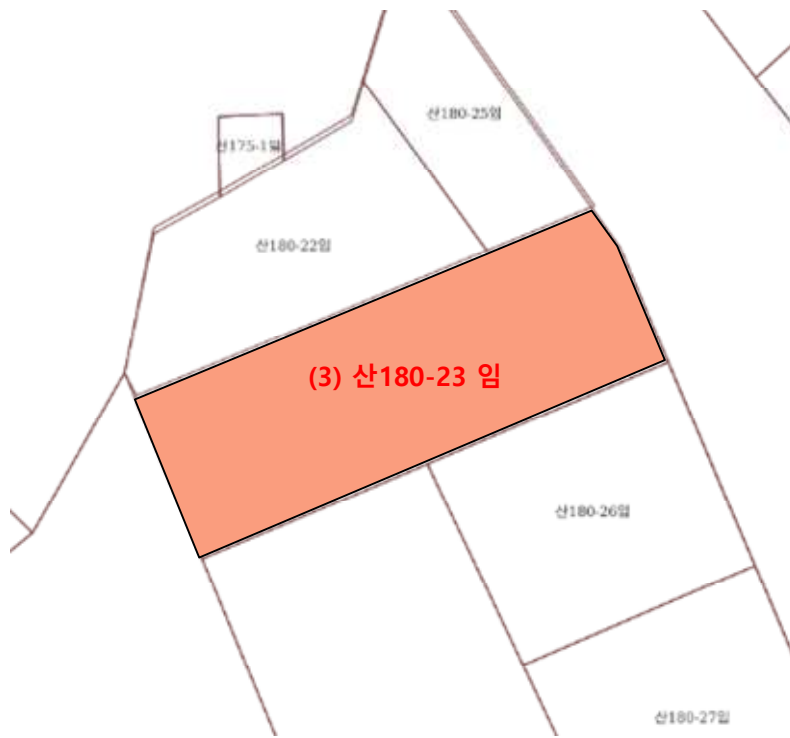
용도지역구분선
평가건물1층
평가건물2층

평가건물3층이상
감정평가외건물
제시외건물(종물 및 부함물)

지 적 개 황 도 3



None Scale



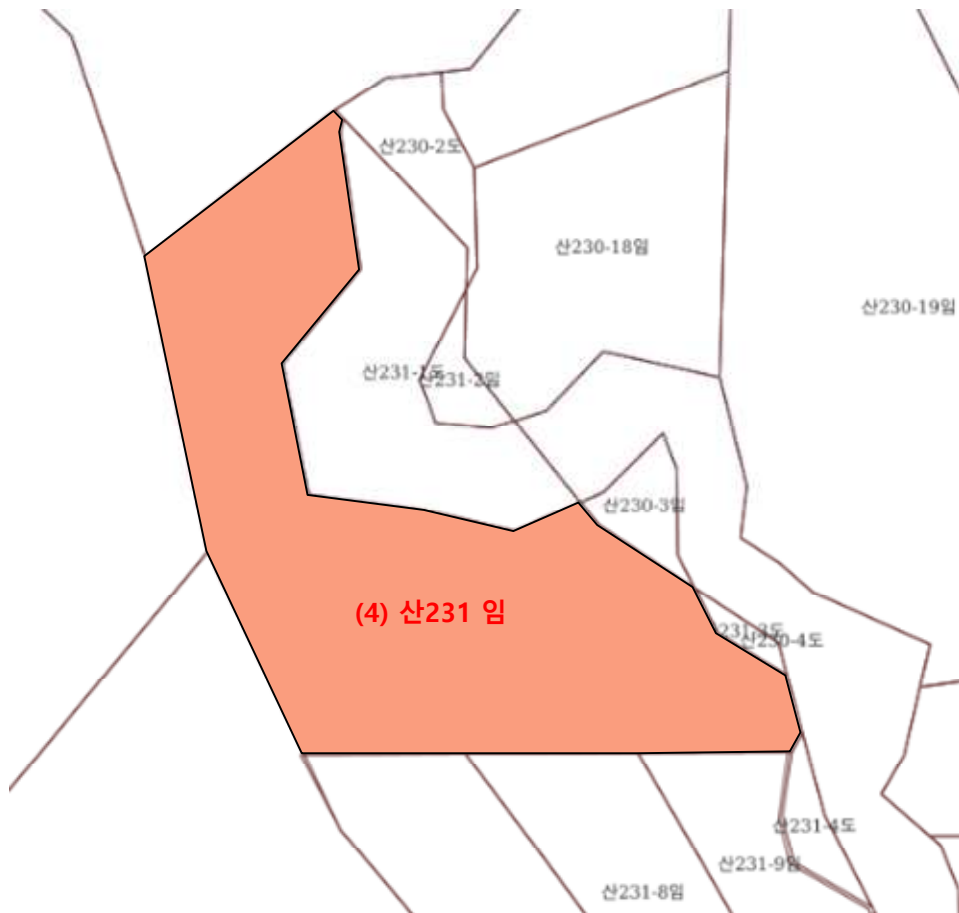
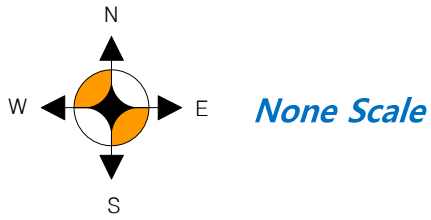
범 례

평가대상토지
현황도로
계획도로선

용도지역구분선
평가건물1층
평가건물2층

평가건물3층이상
감정평가외건물
제시외건물(종물 및 부함물)

지 적 개 황 도 4



범 례

평가대상토지
현황도로
계획도로선

용도지역구분선
평가건물1층
평가건물2층

평가건물3층이상
감정평가외건물
제시외건물(종물 및 부함물)

사진 용지



기호 1



기호 2

사진 용지



기호 3



기호 4